



## **STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

En Madrid, a 30 de septiembre de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente, STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A (la "**Sociedad**") pone en conocimiento del mercado la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, para su celebración en el domicilio social sito en la calle Don Ramón de la Cruz número 37 (Madrid), el día 2 de noviembre de 2022 a las 11:00 horas, en primera convocatoria y, en caso de no alcanzarse el quórum de asistencia necesario, el día 3 de noviembre de 2022 a las 11:00 horas, en segunda convocatoria.

Se adjunta el anuncio de la convocatoria que ha sido publicado en esta misma fecha en la página web de la Sociedad, así como el informe del Consejo relativo al acuerdo de reducción de capital incluido en dicha convocatoria, publicado asimismo en la citada página web.

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Vicente Conde Viñuelas

Secretario No Consejero del Consejo de Administración

STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

## STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.

### CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

El Consejo de Administración de la sociedad STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") ha acordado convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, para su celebración en el domicilio social sito en la calle Don Ramón de la Cruz número 37 (Madrid), el día 2 de noviembre de 2022 a las 11:00 horas, en primera convocatoria y, en caso de no alcanzarse el quórum de asistencia necesario, en segunda convocatoria el día 3 de noviembre de 2022 a las 11:00 horas.

Se informa a los accionistas que **es previsible que la Junta General Extraordinaria de Accionistas se celebre en primera convocatoria.**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas se celebrará con arreglo al siguiente

#### ORDEN DEL DÍA

- Primero. Reducción del capital social de la Sociedad mediante amortización de acciones con devolución de aportaciones y consiguiente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales de la Sociedad.
- Segundo. Delegación de facultades.
- Tercero. Redacción y aprobación del acta.

#### Votación separada

Dado que la reducción de capital mediante la amortización de acciones objeto del punto primero del Orden del Día no afecta por igual a todas las acciones de la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 293 y 329 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar expresamente que el referido acuerdo de reducción de capital y la consiguiente modificación estatutaria se someterán a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en su conjunto y, adicionalmente, a la aprobación de las acciones afectadas por la amortización, mediante votación separada, en la que solo participarán y podrán votar todos los accionistas de la Sociedad distintos de Xior Student Housing NV.

#### Derecho de información

A partir de la presente convocatoria, cualquier accionista tendrá derecho a examinar en el domicilio social sito en calle Don Ramón de la Cruz número 37 (Madrid), a consultar en la página web ([www.spssocimi.com](http://www.spssocimi.com)) y a pedir la entrega o solicitar el envío de forma inmediata y gratuita (el cual podrá efectuarse mediante correo electrónico con acuse de recibo si el accionista admite este medio) la siguiente información:

- (i) El presente anuncio de convocatoria.
- (ii) el texto íntegro de las propuestas de acuerdos correspondientes a los puntos del Orden del Día de la Junta General;
- (iii) el informe elaborado por el Consejo de Administración en relación con la propuesta de acuerdo de reducción de capital mediante amortización de acciones con devolución de aportaciones y consiguiente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales; y
- (iv) el modelo de la tarjeta de asistencia, delegación y voto para la Junta General de Accionistas.

Dichos documentos pueden consultarse y descargarse en la página web corporativa de la Sociedad ([www.spssocimi.com](http://www.spssocimi.com)), accediendo al apartado "Inversores", seguidamente de "Otra información relevante", y a continuación, "2022".

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, hasta el séptimo día anterior a la celebración de la Junta General, inclusive, los accionistas podrán solicitar del órgano de administración las informaciones o aclaraciones que estimen precisas o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día así como de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad al BME Growth desde la celebración de la última Junta General.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Junta General, durante la celebración de la Junta General todo accionista podrá solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que estimen precisas respecto de los asuntos comprendidos en el Orden del Día.

Las normas para el ejercicio del derecho de información del accionista se recogen en el documento "Reglamento de la Junta General" publicado en el apartado "Inversores", "Información General", de la página web de la Sociedad ([www.spssocimi.com](http://www.spssocimi.com)).

### **Derecho a complementar el Orden del Día**

De conformidad con el artículo 22.2 de los Estatutos Sociales y 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen al menos el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día.

El ejercicio de estos derechos deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de esta convocatoria.

### **Derecho de asistencia, representación y voto**

De conformidad con el artículo 27 de los Estatutos Sociales y el artículo 10 del Reglamento de la Junta General, se hace constar que podrán asistir a la Junta General y tomar parte en las deliberaciones, con voz y voto, todos los accionistas que tengan inscritas las acciones a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta.

Para el ejercicio del derecho de asistencia, el accionista deberá proveerse de la correspondiente tarjeta de asistencia o certificado expedido a estos efectos por la entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta.

Todo accionista podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque no sea accionista. La representación deberá conferirse con carácter especial para la Junta General objeto de esta convocatoria, por escrito.

La representación podrá conferirse, asimismo por alguno de los siguientes medios:

- (i) mediante entrega o correspondencia postal, remitiendo a la Sociedad la tarjeta de asistencia, delegación y voto expedida por la entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta o por las entidades depositarias, debidamente firmada y cumplimentada por el accionista, a la siguiente dirección: calle Don Ramón de la Cruz número 37 (Madrid); y
- (ii) a través de medios de comunicación electrónica a distancia, mediante envío de la copia en formato electrónico de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a la dirección de correo electrónico del Secretario no consejero, D. Vicente Conde Viñuelas ([vicente.conde@osborneclarke.com](mailto:vicente.conde@osborneclarke.com)), que garanticen debidamente la representación atribuida y la identidad del representado. Será admitida la representación otorgada por estos medios cuando el documento electrónico en cuya virtud se confiere incorpore la firma electrónica legalmente reconocida empleada por el representado u otra clase de identificación que, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere el Consejo de Administración que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista que confiere su representación.

Salvo indicación contraria del representado, en caso de que el representante se encuentre incurso en una situación de conflicto de interés, se entenderá que el representado ha designado, además, como representante, solidaria y sucesivamente al Presidente y al Secretario de la junta.

La representación conferida por cualquiera de los citados medios de comunicación a distancia citados no será válida si no se recibe por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del tercer día anterior al previsto para la celebración de la Junta General en primera convocatoria.

Asimismo, los documentos en los que consten las representaciones para la Junta General deberán incluir al menos las siguientes menciones:

- (i) fecha de celebración de la Junta General y el Orden del Día;

- (ii) identidad del representado y del representante. En caso de no especificarse, se entenderá que la representación ha sido otorgada a favor del Presidente del Consejo de Administración o de quien le sustituya;
- (iii) número de acciones de las que es titular el accionista que otorgue la representación; y
- (iv) las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del Orden del Día.

### **Protección de Datos Personales**

Los datos de carácter personal que los accionistas remitan a la Sociedad para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la Junta General o que sean facilitados por las entidades de crédito y empresas de servicios de inversión en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones o custodiadas o por las entidades que, de acuerdo con la ley, hayan de llevar los registros de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta (Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. - Iberclear), serán tratados por la Sociedad con la finalidad de gestionar el correcto funcionamiento y desarrollo de la junta general y la relación accionarial existente. Dichos datos se incorporarán a un fichero automatizado responsabilidad de STUDENT PROPERTIES SPAIN, SOCIMI, S.A., que se conservará durante los plazos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales de la Sociedad o mientras puedan surgir responsabilidades de la relación accionarial

Las entidades de crédito, las empresas de servicios de inversión e Iberclear podrán facilitar a la Sociedad el listado de accionistas conteniendo los datos personales de nombre, apellidos, número de documento de identidad o pasaporte y domicilio. Asimismo, los accionistas representados en la Junta General podrán facilitar a la Sociedad los nombres, apellidos y número de documento de identidad o pasaporte de las personas que les representen, salvo que el representante designado sean los Consejeros, el Secretario y/o el Vicesecretario de la Sociedad. Los datos personales de los accionistas y, en su caso, de sus representantes no serán comunicados a terceros excepto al Notario que en su caso asista a la Junta General en relación exclusivamente con el levantamiento del acta notarial de dicha Junta o salvo que sea necesario para dar cumplimiento a un mandato legal.

Los accionistas o, en su caso, sus representantes podrán en relación con sus propios datos y en los términos previstos por la normativa: (i) consultar los mismos en los ficheros de la Sociedad (derecho de acceso); (ii) solicitar su modificación cuando sean inexactos (derecho de rectificación); (iii) solicitar que no sean objeto de tratamiento (derecho de oposición); (iv) solicitar su eliminación (derecho de supresión); (v) solicitar la limitación de su tratamiento cuando se compruebe la impugnación de la exactitud de los datos personales, cuando el tratamiento sea ilícito y el interesado se oponga a la supresión de sus datos y cuando la Sociedad no necesite tratar los datos pero los interesados los necesiten para el ejercicio o defensa de reclamaciones (derecho de limitación); (vi) recibir, en formato electrónico, los datos personales que nos hayan facilitado directamente así como transmitirlos a un tercero (derecho de portabilidad); y (vii) revocar su autorización expresa para el uso de sus derechos de imagen en cualquier momento.

Para ejercitar los referidos derechos los accionistas y, en su caso, los representantes deben enviar su solicitud junto con una copia de su documento nacional de identidad, pasaporte u otro documento legal que acredite su identidad a STUDENT PROPERTIES SPAIN, SOCIMI, S.A. (Madrid, C/ Ramón de la Cruz, número 37), indicando en el asunto "Junta General de Accionistas". En todo caso, los accionistas y, en su caso, los representantes podrán ejercer su derecho de reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos ([www.aepd.es](http://www.aepd.es)) u otra autoridad de protección de datos competente.

En caso de que en la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia el accionista incluya datos personales referentes a otras personas físicas, dicho accionista deberá informarles de los extremos contenidos en los párrafos anteriores y cumplir con cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que esta deba realizar ninguna actuación adicional.

En Madrid, a 30 de septiembre de 2022.

---

D. Vicente Conde Viñuelas

Secretario no consejero del Consejo de Administración

**STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.**

**CALL NOTICE OF THE EXTRAORDINARY GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING**

The Board of Directors of the company STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. (the "**Company**") has resolved to call an Extraordinary General Shareholders' Meeting of the Company, to be held at the registered office located at calle Don Ramón de la Cruz number 37 (Madrid), on 2 November 2022 at 11:00 hours, at first call and, if the necessary quorum is not reached, on 3 November 2022 at 11:00 hours, at second call.

Shareholders are informed that **the Extraordinary General Shareholders' Meeting is expected to be held on first call.**

The Extraordinary General Shareholders' Meeting will be held in accordance with the following

**AGENDA**

- First. Share capital reduction through the redemption of shares with return of contributions and subsequent amendment of article 5 of the Company's by-laws
- Second. Delegation of powers.
- Third. Draft and approval of the minutes

**Separate vote**

Given that the share capital reduction through redemption of shares included in the first item of the Agenda does not affect all the shares of the Company equally, according to articles 293 and 329 of the Companies Law, it is expressly stated that the proposed resolution of share capital reduction and the subsequent amendment of the by-laws will be subject to the approval of the Extraordinary General Shareholders' Meeting as a whole and, additionally, to the approval of the shares affected by the redemption, by means of a separate vote in which only the shareholders of the Company different from Xior Student Housing NV shall participate and be entitled to vote.

**Right of information**

As of the date of this call notice, any shareholder shall be entitled to examine at the registered office located at calle Don Ramón de la Cruz 37 (Madrid), consult on the Company's website ([www.spssocimi.com](http://www.spssocimi.com)) and request the immediate and free delivery (which may be made by e-mail with acknowledgement of receipt if the shareholder agrees to this means) of the following information:

- (i) This announcement of this call notice;
- (ii) the full text of the proposed resolutions corresponding to the items of the Agenda of the General Shareholders' Meeting;
- (iv) the report prepared by the Board of Directors on the proposed share capital reduction through redemption of shares with return of contributions and subsequent amendment of article 5 of the by-laws; and
- (v) the template of the attendance, proxy and voting card for the General Shareholders' Meeting.

These documents can be consulted and downloaded from the Company's corporate website ([www.spssocimi.com](http://www.spssocimi.com)), by accessing the "Inversores" section, followed by "Otra Información Relevante" and then "2022".

In accordance with the provisions of article 197 of the Companies Law and article 9 of the General Shareholders' Meeting Regulations, shareholders may, up to and including the seventh day prior to the General Shareholders' Meeting, request from the Board of Directors any information or clarification they deem necessary or submit in writing any questions they consider relevant regarding the items included on the Agenda, as well as any information accessible to the public

that has been provided by the Company to BME Growth since the last General Shareholders' Meeting was held.

Furthermore, in accordance with article 22 of the General Shareholders' Meeting Regulations, during the General Shareholders' Meeting any shareholder may verbally request any information or clarification he/she deems necessary regarding the items included on the Agenda.

The rules for the exercise of shareholders' right to information are set out in the document "General Shareholders' Meeting Regulations" published in the "Inversores" section, "Información General", on the Company's website ([www.spssocimi.com](http://www.spssocimi.com)).

#### **Right to supplement the Agenda**

Pursuant to article 22.2 of the By-Laws and article 172 of the Companies Law, shareholders representing at least 5% of the share capital may request the publication of a supplement to this call notice, including one or more items on the Agenda.

This right must be exercised by means of a certified notice to be received at the registered office within five days of the publication of this call notice.

#### **Attendance, representation and voting rights**

In accordance with article 27 of the By-Laws and article 10 of the General Shareholders' Meeting Regulations, it is hereby stated that all shareholders who have shares registered in their name in the corresponding book-entry register five days prior to the date on which the General Shareholders' Meeting is to be held, may attend the General Shareholders' Meeting and take part in the deliberations, with the right to speak and vote.

In order to exercise the right to attend, the shareholder must be in possession of the corresponding attendance card or certificate issued for this purpose by the entity or entities responsible for keeping the book-entry register.

Any shareholder may be represented at the General Shareholders' Meeting by another person, even if he/she is not a shareholder. The representation must be granted in writing on a special basis for the General Shareholders' Meeting which is the subject of this call notice.

Representation may also be granted by one of the following means:

- (i) by delivery or postal correspondence, sending to the Company the attendance, proxy and voting card issued by the entity or entities in charge of the book-entry registry or by the depositary entities, duly signed and completed by the shareholder, to the following address: calle Don Ramón de la Cruz number 37 (Madrid); and
- (ii) by remote electronic means of communication, by sending an electronic copy of the attendance, proxy and voting card to the e-mail address of the Secretary non-director, Mr. Vicente Conde Viñuelas ([vicente.conde@osborneclarke.com](mailto:vicente.conde@osborneclarke.com)), that duly guarantee the representation granted and the identity of the represented party. Representation granted by these means shall be admitted when the electronic document by virtue of which it is conferred incorporates the legally recognised electronic signature used by the represented party or another type of identification which, by means of a resolution adopted for this purpose in advance, the Board of Directors considers that it meets adequate guarantees of authenticity and identification of the shareholder conferring the representation.

Unless otherwise indicated by the represented shareholder, if the representative is in a situation of conflict of interest, it shall be understood that the represented shareholder has also appointed as representative, jointly and severally and successively, the Chairman and the Secretary of the General Shareholders' Meeting.

The proxy conferred by any of the aforementioned means of remote communication shall not be valid if it is not received by the Company before midnight (24:00) on the third day prior to the day scheduled for the General Shareholders' Meeting on first call.

In addition, the documents containing the proxies for the General Shareholders' Meeting must include at least the following information:

- (i) the date of the General Shareholders' Meeting and the Agenda;
- (ii) identity of the represented shareholder and of the representative. If not specified, the proxy shall be deemed to have been granted in favour of the Chairman of the General Shareholders' Meeting;
- (iii) number of shares held by the shareholder granting the proxy; and
- (iv) instructions on the direction of the vote of the shareholder granting the proxy on each of the items on the Agenda.

### **Protection of Personal Data**

The personal data that shareholders send to the Company to exercise their rights to attend, delegate and vote at the General Shareholders' Meeting or that are provided by the credit institutions and investment services companies in which such shareholders have their shares deposited or held in custody or by the entities that, in accordance with the law, must keep the records of the securities represented by book-entry securities (*Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. - Iberclear*), shall be processed by the Company for the purpose of managing the proper functioning and development of the General Shareholders' Meeting and the existing shareholder relationship. Said data shall be included in an automated file under the responsibility of STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A., which shall be kept for the periods necessary to comply with the Company's legal obligations or as long as liabilities may arise from the shareholder relationship.

Credit institutions, investment services companies and Iberclear may provide the Company with a list of shareholders containing the personal details of name, surname, identity card or passport number and address. Likewise, shareholders represented at the General Shareholders' Meeting may provide the Company with the names, surnames and identity card or passport number of the persons representing them, unless the representative appointed is one of the Directors, the Secretary and/or the Vice-Secretary of the Company. The personal details of the shareholders and, as the case may be, their representatives, shall not be disclosed to third parties except to the notary who may attend the General Shareholders' Meeting exclusively in connection with the issuance of the notarial minutes of such Meeting or unless it is necessary to comply with a legal requirement.

Shareholders or, as the case may be, their representatives, may in relation to their own data and under the terms provided for in the regulations: (i) consult the same in the Company's files (right of access); (ii) request their amendment when they are inaccurate (right of rectification); (iii) request that they are not processed (right of objection); (iv) request their deletion (right of suppression); (v) request the restriction of processing where the accuracy of the personal data is contested, where the processing is unlawful and the interested party opposes the removal of his or her data and where the Company does not need to process the data but the interested parties need them for the exercise or defence of claims (right of restriction); and (vi) receive, in electronic form, the personal data provided to us directly as well as transfer them to a third party (right of portability).

In order to exercise the aforementioned rights, shareholders and, as the case may be, representatives, must send their request together with a copy of their national identity card, passport or other legal document accrediting their identity to STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. (Calle Don Ramón de la Cruz number 37, Madrid), stating "General Shareholders' Meeting" in the subject line. In any case, shareholders and, as the case may be, representatives, may exercise their right to complain to the Spanish Data Protection Agency ([www.aepd.es](http://www.aepd.es)) or other competent data protection authority.

In the event that the attendance, proxy and voting card includes personal data relating to other individuals, the shareholder must inform them of the points contained in the preceding paragraphs



and comply with any other requirements that may be applicable for the transfer of personal data to the Company, without the Company having to take any additional action.

In Madrid, on 30 September 2022.

---

Mr. Vicente Conde Viñuelas

Secretary non-director of the Board of Directors

# INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A.", EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE REDUCCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL MEDIANTE LA AMORTIZACIÓN DE ACCIONES CON DEVOLUCIÓN DE APORTACIONES Y CONSIGUIENTE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5º DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

## 1. OBJETO DEL INFORME

De conformidad con lo establecido en los artículos 286 y 318 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), el Consejo de Administración de la sociedad STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**") elabora el preceptivo informe escrito con el objeto de justificar y explicar la propuesta de reducción del capital social de la Sociedad mediante la amortización de acciones con devolución de aportaciones, y consiguiente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales de la Sociedad, que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, cuya celebración está prevista para los días 2 y 3 de noviembre de 2022 en primera y segunda convocatoria, respectivamente, bajo el punto Primero del Orden del Día.

Se deja constancia de que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 287 de la Ley de Sociedades de Capital, el presente informe será puesto a disposición de los accionistas de la Sociedad en el domicilio social, y publicado ininterrumpidamente en la página web corporativa de la Sociedad desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas antes referida.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE REDUCCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL

A fecha de formulación del presente informe, la Sociedad está controlada por su accionista mayoritario, Xior Student Housing NV ("**Xior**"), titular de 24.962.395 acciones de la Sociedad, representativas de aproximadamente el 99,84% de su capital social, estando las restantes 38.138 acciones distribuidas entre autocartera (28.004 acciones) y accionistas minoritarios (10.134 acciones).

Xior es una sociedad anónima belga que desde el 24 de noviembre de 2015 tiene la condición de *Public Regulated Real Estate Company* (*Société Immobilière Réglementée* (SIR) / *Gereguleteerde Vastgoedvennootschap* (GVV)) bajo la legislación belga y está regulada por el organismo encargado de supervisar este tipo de sociedades en Bélgica (*Belgium Financial Services and Markets Authority*). Las acciones de Xior cotizan en la Bolsa de Bruselas (*Euronext Brussels*) desde el 11 de diciembre de 2015.

En verano de 2021, Xior hizo una consulta a la Agencia Tributaria española sobre la posibilidad de que Xior pudiera considerarse una SOCIMI a efectos de la legislación española.

El pasado mes de junio, la Agencia Tributaria española emitió una resolución favorable en la que confirmó que Xior reunía los requisitos necesarios para ser considerada una SOCIMI y, por lo tanto, la Sociedad podría beneficiarse del régimen especial SOCIMI en tanto que sub-SOCIMI de Xior, con sujeción a los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliaria. Entre otros requisitos, dicha Ley exige que la totalidad del capital social de la Sociedad pertenezca a otra SOCIMI. En este sentido, el único mecanismo que permite garantizar la unipersonalidad de la Sociedad es la amortización de las acciones de todos los accionistas minoritarios mediante la correspondiente reducción del capital social.

A su vez, el hecho de ser sub-SOCIMI eximiría a la Sociedad de la obligación de mantener sus acciones admitidas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity siempre y cuando las acciones de Xior estén admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea (como es el caso de Xior), o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida. En consecuencia, una vez ejecutada la referida reducción de capital, el Consejo de Administración tiene intención de solicitar la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en el BME Growth.

Por ello, el Consejo de Administración propone a la Junta General llevar a cabo una reducción de capital mediante la amortización de las acciones de los accionistas minoritarios con devolución de aportaciones, de tal forma que el accionista mayoritario, Xior, pase a ostentar la totalidad de dicho capital social.

### **3. PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA REDUCCIÓN DE CAPITAL**

#### **3.1 Características de la reducción de capital**

Se propone reducir el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cuantía de 22.725.484,49€, dividido en 25.000.533 acciones de 0,909€ de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y con los mismos derechos, en la cuantía de 9.211,80€, mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la Sociedad excepto (i) las 24.962.395 acciones titularidad del accionista mayoritario de la Sociedad (*i.e.*, Xior), representativas de aproximadamente el 99,84% del capital social de Sociedad y (ii) las 28.004 acciones que la Sociedad posee en autocartera, representativas de aproximadamente el 0,11% del capital social de Sociedad..

La reducción de capital tiene como finalidad la devolución de aportaciones a todos los accionistas de la Sociedad distintos de Xior (es decir, a todos los accionistas minoritarios de la Sociedad), en metálico, por importe igual a 3,81€por acción amortizada, lo que implicará un importe total a abonar por la Sociedad de 38.610,54€.

Asimismo, se propone crear una reserva por el importe del valor nominal de las acciones amortizadas (esto es, 9.211,80€) con cargo a reservas voluntarias o de libre disposición, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos para la reducción del capital social. Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital, no procederá el derecho de oposición de los acreedores a dicha reducción de capital.

#### **3.2 Modificación del artículo 5º de los estatutos sociales de la Sociedad**

En caso de resultar aprobado el referido acuerdo de reducción del capital social, la Junta General deberá modificar el artículo 5º de los estatutos sociales de la Sociedad a fin de que reflejen la nueva cifra del capital social, que ascenderá a VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS EUROS (22.716.272,69.-€), y el nuevo número de acciones en circulación, que será de 24.990.399.

#### **3.3 Votación separada**

El acuerdo de reducción de capital propuesto conlleva la amortización de acciones de la Sociedad titularidad de los accionistas minoritarios por lo que, a los efectos previstos en los artículos 293 y 329 de la Ley de Sociedades de Capital, dicho acuerdo deberá ser aprobado con el voto a favor de accionistas que representen al menos el 75% del total del capital social de la Sociedad y, además, de forma separada, con el voto a favor de la mayoría absoluta de los accionistas pertenecientes al grupo afectado por la reducción de capital (*i.e.*, los accionistas minoritarios de la Sociedad).

### **4. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL**

A continuación, se transcribe el texto íntegro de la propuesta de acuerdo de reducción del capital social de la Sociedad que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas que requerirá votación separada en los términos previstos en el artículo 293 de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, (i) el voto favorable del accionista mayoritario (*i.e.*, Xior) y, asimismo, (ii) el voto favorable de la mayoría absoluta de los accionistas minoritarios.

**"Reducción del capital social de la Sociedad mediante amortización de acciones con devolución de aportaciones y consiguiente modificación del artículo 5º de los estatutos sociales de la Sociedad.**

A. Reducción de capital mediante amortización de acciones con devolución de aportaciones.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 317 y 329 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), la Junta General acuerda reducir el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cuantía de 22.725.484,49€, dividido en 25.000.533 acciones de 0,909€ de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y con los mismos derechos, en la cuantía de 9.211,80€, quedando fijado el capital social tras la referida reducción en la cifra de 22.716.272,69€.

La reducción se realiza mediante la amortización de la totalidad de las acciones de la Sociedad excepto (i) las 24.962.395 acciones titularidad del accionista mayoritario de la Sociedad (*i.e.*, Xior Student Housing NV), representativas de aproximadamente el 99,84% del capital social de Sociedad y (ii) las 28.004 acciones que la Sociedad posee en autocartera, representativas de aproximadamente el 0,11% del capital social de Sociedad. Es decir, el número de acciones de la Sociedad que se amortizan asciende a 10.134, representativas de aproximadamente el 0,05% del capital social de la Sociedad.

La reducción de capital tiene como finalidad la devolución de aportaciones a todos los accionistas de

la Sociedad distintos de Xior Student Housing NV (es decir, a todos los accionistas minoritarios de la Sociedad). El importe que la Sociedad abonará en metálico a los accionistas minoritarios por las acciones que se amorticen será igual a 3,81€ por acción amortizada, lo que implica un importe total a abonar por la Sociedad de 38.610,54€.

El pago se realizará mediante transferencia bancaria siguiendo las normas de funcionamiento de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), tan pronto como sea posible desde la aprobación del presente acuerdo.

Asimismo, de conformidad con el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital se acuerda crear una reserva por el importe del valor nominal de las acciones amortizadas (esto es, 9.211,80€) con cargo a reservas voluntarias o de libre disposición, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos para la reducción del capital social. Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en dicho artículo, no procederá el derecho de oposición de los acreedores a esta reducción de capital previsto en el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital.

#### B. Modificación del artículo 5º de los estatutos sociales.

Como consecuencia de la reducción de capital referida anteriormente, se acuerda la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales de la Sociedad que, de ahora en adelante tendrá la siguiente redacción:

#### **“ARTÍCULO 5º.- Capital social**

El capital social es de VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (22.716.272,69€). Está dividido en 24.990.399 acciones nominativas, de 0,909€ de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.”

#### C. Delegación de facultades

La Junta General acuerda delegar en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, las facultades necesarias para que proceda a la ejecución de la reducción de capital, pudiendo determinar aquellos extremos que no hayan sido fijados expresamente en el presente acuerdo o que sean consecuencia de él, y adoptar los acuerdos, publicar los anuncios, realizar las actuaciones y otorgar los documentos públicos o privados que sean necesarios o convenientes para la más completa ejecución de la reducción de capital.

En particular, y a título meramente ilustrativo, se delegan en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución, las siguientes facultades:

- (a) Declarar cerrada y ejecutada la reducción de capital, y comparecer ante Notario para otorgar la correspondiente escritura de reducción de capital.
- (b) Realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para que, una vez se haya producido la amortización de las acciones de los accionistas minoritarios de la Sociedad, el otorgamiento de la escritura correspondiente a la reducción de capital y su inscripción en el Registro Mercantil, se produzca la exclusión de la negociación de las acciones amortizadas en BME Growth y la cancelación de los correspondientes registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).
- (c) Realizar cuantas actuaciones fueran necesarias o convenientes para ejecutar y formalizar la reducción de capital ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros, incluidas las correspondientes a la obtención de cualesquiera autorizaciones y consentimientos de terceros a los que viniera obligada la Sociedad, así como las de declaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad de los precedentes acuerdos, así como la publicación de anuncios, información privilegiada, información relevante y comunicaciones que fueran necesarias a tal efecto.”

El presente informe ha sido elaborado y aprobado por unanimidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, el día 28 de septiembre de 2022.

---

D. Christian Gustaaf Teunissen

---

D. Frederik Evariste A. Snauwaert

---

D. Bastiaan Pieter Johan Grijpink

**REPORT DRAFTED BY THE BOARD OF DIRECTORS OF "STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A." ON THE PROPOSED SHARE CAPITAL REDUCTION THROUGH THE REDEMPTION OF SHARES WITH RETURN OF CONTRIBUTIONS AND SUBSEQUENT AMENDMENT OF ARTICLE 5 OF THE BY-LAWS**

**1. OBJECT OF THE REPORT**

In accordance with the provisions of articles 286 and 318 of Royal Legislative Decree 1/2010, of 2 July, approving the Consolidated Text of the Spanish Companies Act (*Ley de Sociedades de Capital*) (the "**Spanish Companies Act**"), the Board of Directors of the company STUDENT PROPERTIES SPAIN SOCIMI, S.A. (hereinafter, the "**Company**") drafts the mandatory written report in order to justify and explain the proposed share capital reduction of the Company through the redemption of shares with return of contributions, and subsequent amendment of article 5 of the Company's by-laws, that will be submitted for the approval of the Extraordinary General Shareholders' Meeting, convened for 2 and 3 November 2022 on first and second call, respectively, under item First of the Agenda.

It is hereby stated that, in accordance with the provisions of article 287 of the Spanish Companies Act, this report will be made available to the Company's shareholders at the registered office and published uninterruptedly on the Company's corporate website from the date of publication of the call notice until the holding of the aforementioned Extraordinary General Shareholders' Meeting.

**2. RATIONALE FOR THE PROPOSED SHARE CAPITAL REDUCTION**

On the date hereof, the Company is controlled by its majority shareholder, Xior Student Housing NV ("**Xior**"), owner of 24,962,395 shares of the Company, representing approximately 99.84% of its share capital, being the remaining 38,138 shares distributed between 28,004 treasury shares and 10,134 shares held by minority shareholders.

Xior is a Belgian public limited company that since 24 November 2015 has the status of a Public Regulated Real Estate Company (*Société Immobilière Réglementée* (SIR) / *Gereguleerde Vastgoedvennootschap* (GVV)) under Belgian law and is regulated by the body in charge of supervising this type of companies in Belgium (Belgium Financial Services and Markets Authority). Xior's shares have been listed on Euronext Brussels (XIOR) since 11 December 2015.

On summer 2021, Xior made an inquiry to the Spanish Tax Authorities on whether or not Xior could be considered a SOCIMI for the purposes of the Spanish legislation.

Last month of June, the Spanish Tax Authorities issued a favourable resolution in which it was confirmed that Xior meets the necessary requirements to be considered as a SOCIMI and, therefore, that the Company could benefit from the special regime of SOCIMIs by being a sub-SOCIMI of Xior, subject to the requirements set forth by the Spanish SOCIMI Law. Among other requirements, such Law requires that the share capital of the Company is wholly owned by another SOCIMI. In this sense, the only mechanism that guarantees the sole shareholder status of the Company is the redemption of the shares of all the minority shareholders by means of the share capital reduction.

Likewise, the fact of being a sub-SOCIMI will exempt the Company from the obligation to keep its shares trading in the BME Growth segment of BME MTF Equity provided always that Xior's shares are admitted to trading on a regulated market or on a multilateral trading system in Spain or in any other Member State of the European Union (as is the case of Xior), or on a regulated market in any country or territory with which there is effective exchange of tax information on an uninterrupted basis. As a consequence of the foregoing, upon execution of such share capital reduction, the Board of Directors aims at applying for the delisting of the Company's shares from trading in the BME Growth.

Therefore, the Board of Directors proposes the General Shareholders' Meeting to carry out a reduction of the Company's share capital through the redemption of the shares held by minority shareholders with return of contributions, so that the majority shareholder, Xior, will become the holder of the total share capital of the Company.

**3. MAIN TERMS AND CONDITIONS OF THE SHARE CAPITAL REDUCTION**

**3.1 Description of the share capital reduction**

It is hereby proposed to reduce the share capital of the Company, currently set at the amount of €22,725,484.49, divided into 25,000,533 shares with a par value of €0.909, all of them of the same class and with the same rights, by €9,211.80, through the redemption of all the shares of the Company except for (i) the 24,962,395 shares owned by the majority shareholder (*i.e.*, Xior), representing approximately 99.84% of Company's share capital, and (ii) the 28,004 treasury shares, representing approximately 0.11% of the Company's share capital.

The purpose of the share capital reduction is the return of the contributions to all the shareholders different from Xior (*i.e.*, all the minority shareholders of the Company), in cash, equal to €3.81 per redeemed share, which entails a total amount to be paid by the Company of €38,610.54.

Likewise, it is proposed to create a reserve for an amount equal to the par value of the redeemed shares (*i.e.*, €9,211.80), to be charged to voluntary reserves or unrestricted reserves, which may only be drawn down subject to the same requirements as for the share capital reduction. Therefore, in accordance with the provisions of article 335 c) of the Spanish Companies Act, the Company's creditors will not be entitled to exercise the right of opposition in relation to such share capital reduction.

### **3.2 Amendment of article 5 of the Company's by-laws**

If the aforementioned resolution for the share capital reduction is approved, the General Shareholders' Meeting shall amend article 5 of the Company's by-laws in order to reflect the new share capital amount, which shall be €22,716,272.69), and the new number of shares in circulation, which shall be 24,990,399.

### **3.3 Separate vote**

The proposed resolution on the share capital reduction entails the redemption of Company's shares owned by the minority shareholders, therefore, for the purposes of articles 293 and 329 of the Spanish Companies Act, such resolution shall be approved by the vote in favour of shareholders of the Company representing at least 75% of the total share capital of the Company and, additionally, in a separate manner, by the vote in favour of the absolute majority of the shareholders belonging to the group affected by the share capital reduction (*i.e.*, all the minority shareholders of the Company).

## **4. PROPOSAL OF RESOLUTION TO BE SUBMITTED TO THE GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING**

The full text of the proposed resolution on the share capital reduction that the Board of Directors submits to the approval of the Extraordinary General Shareholders' Meeting, is literally transcribed below. Such approval will require a separate vote in the terms foreseen in article 293 of the Spanish Companies Act, which means, (i) the favourable vote of the majority shareholder (*i.e.*, Xior) and (ii) the favourable vote of the absolute majority of the minority shareholders.

### **"Share capital reduction through the redemption of shares with return of contributions and subsequent amendment of article 5 of the Company's by-laws**

A. Share capital reduction through the redemption of shares with return of contributions.

Pursuant to articles 317 and 329 of Royal Legislative Decree 1/2010, of 2 July, approving the consolidated text of the Companies Law (the "**Companies Law**"), the General Shareholders' Meeting resolves to reduce the share capital of the Company, currently set at the amount of €22,725,484.49, divided into 25,000,533 shares with a par value of €0.909, all of them of the same class and with the same rights, by €9,211.80, the share capital being fixed after the abovementioned reduction at €22,716,272.69.

The reduction is made through redemption of all the shares of the Company except for (i) the 24,962,395 shares owned by the majority shareholder (*i.e.*, Xior Student Housing NV), representing approximately 99.84% of Company's share capital and (ii) the 28,0074 treasury shares, representing approximately 0.11% of the Company's share capital. Therefore, the number of redeemed shares of the Company is 10,134, representing approximately 0.05% of the Company's share capital.

The purpose of the share capital reduction is the return of the contributions to all the shareholders different from Xior Student Housing NV (*i.e.*, all the minority shareholders of the Company). The amount that the Company will pay in cash to the minority shareholders for the shares to be

redeemed will be equal to €3,81 per redeemed share, which entails a total amount to be paid by the Company of €38,610.54.

The payment will be made by means of bank transfer following the rules of operation of *Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear)* as soon as possible from the approval of this resolution.

Likewise, pursuant to article 335 c) of the Companies Law, the General Shareholders' Meeting resolves to create a reserve for an amount equal to the par value of the redeemed shares (*i.e.*, €9,211.80), to be charged to voluntary or unrestricted reserves, which may only be drawn down subject to the same requirements as for the share capital reduction. Therefore, in accordance with the aforementioned article, the Company's creditors will not be entitled to exercise the right of opposition referred to in article 334 of the Companies Law in relation to the share capital reduction.

B. Amendment of article 5 of the By-laws

Pursuant to the foregoing, the General Shareholders' Meeting resolves to amend article 5 of the By-Laws, which shall henceforth be worded as follows:

**"Article 5.- Share capital**

The share capital amounts to €22,716,272.69, divided into 24,990,399 registered shares, each having a par value of €0.909, all of the same class and series, and fully subscribed and paid-up."

C. Delegation of powers

The General Shareholders' Meeting resolves to delegate to the Board of Directors, with express power of substitution, the necessary powers to execute the share capital reduction, being able to determine the points that have not been expressly provided for in this resolution or that are a consequence of it, and to adopt the resolutions, publish the announcements, perform the actions and execute the public or private documents that may be necessary or convenient for the most complete execution of the share capital reduction.

In particular, and for illustrative purposes only, the following powers are delegated to the Board of Directors, with express power of substitution:

- (a) To declare the share capital reduction closed and executed, and to appear before a Notary Public to grant the relevant public deed of share capital reduction.
- (b) To perform the formalities and actions that may be necessary and to submit the relevant documents to the competent bodies so that, once the redemption of the minority shareholders' shares, the execution of the public deed corresponding to the share capital reduction and its registration with the Commercial Registry have been completed, the redeemed shares may be delisted from trading on BME Growth, and the corresponding accounting records may be cancelled of Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S. A.U. (Iberclear).
- (c) To perform as many actions as may be necessary or convenient to execute and formalise the share capital reduction before any public or private entities and bodies, whether Spanish or foreign, including those corresponding to obtaining any authorisations and consents from third parties to which the Company may be obliged, as well as those of declaration, supplementation or rectification of defects or omissions that may prevent or hinder the full effectiveness of the foregoing resolutions, as well as the publication of announcements, inside information, relevant information and communications that may be necessary for such purpose."

This report has been prepared and unanimously approved by all the members of the Board of Directors of the Company, on 29 September 2022.

<<PLEASE SIGN THE SPANISH VERSION>>